

Regierungsratsbeschluss

vom 29. März 2022

Nr. 2022/451

Biberist: Änderung Bauzonenplan Kernzone St. Urs A mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan Kernzone St. Urs A mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans Kernzone St. Urs A mit Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan Kernzone St. Urs A mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Am 2. August 2008 brannte das denkmalgeschützte Gebäude «St. Urs» am St. Urs-Kreisel in Biberist ab. Seither klafft an prominenter Lage in der Gemeinde eine grosse Lücke. Es wurden verschiedene Anstrengungen unternommen, ein Neubauprojekt zu lancieren. U.a. hat die Einwohnergemeinde Biberist zusammen mit dem Amt für Raumplanung ein Dorfkernkonzept erarbeiten lassen, welches wichtige Hinweise für die künftige Bebauung für das St. Urs-Areal und weitere Gebiete in der Gemeinde lieferte.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem Dorfkernkonzept wurde ein Richtprojekt entwickelt und anschliessend ein Gestaltungsplan entworfen. Vorgesehen ist ein viergeschossiger (baurechtlich fünfgeschossiger) Baukörper parallel zur Hauptstrasse. Im Erdgeschoss, das als Sockelgeschoss ausgebildet wird, sind gewerbliche Nutzungen geplant. In den drei Obergeschossen, welche westlich über das Sockelgeschoss auskragen, Wohnungen. Der Hauptbau wird mit einem eingeschossigen Zwischenteil an die bestehende Bebauung entlang der Hauptstrasse angebunden. Ein zweiter Baukörper steht rechtwinklig zum Hauptbau, parallel zur Bleichmattstrasse und dient der Wohnnutzung. Er ist viergeschossig, tritt durch die abfallende Hanglage aber tiefer in Erscheinung. Die Parkierung erfolgt mehrheitlich unterirdisch, die Einfahrt ist ab der Bleichmattstrasse vorgesehen. Einige oberirdische Parkplätze liegen hinter dem Hauptgebäude und werden ab der Kantonsstrasse erschlossen.

Der Gestaltungsplan legt die Baufelder für die verschiedenen Baukörper fest und regelt die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung. Die Sonderbauvorschriften regeln die Baumasse sowie Vorgaben zur Erschliessung und Gestaltung. Insbesondere wird das Richtprojekt als richtungsweisend bezeichnet und im Baugesuchsverfahren ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen.

Das Areal St. Urs liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan in der Kernzone St. Urs. In dieser ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Für Neubauten besteht Gestaltungsplanpflicht. Die geplante Bebauung erfordert eine Umzonung des Areals in eine neue Zone mit entsprechenden Zonenvorschriften. Da die Einwohnergemeinde Biberist im Ortsplanungsprozess ist, beschränkt sich die Umzonung auf den Gestaltungsplanperimeter.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. März 2021 bis am 20. April 2021. Während der Auflagezeit sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 1. März 2021 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplans Kernzone St. Urs A mit Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan Kernzone St. Urs A mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Biberist hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 7'023.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Biberist hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 7'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil

Einwohnergemeinde Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Biberist, Abt. Bau und Planung, Bernstrasse 4, 4562 Biberist, mit 2 gen. Dossiers (später)

Einwohnergemeinde Biberist, Bau- und Werkkommission, Bernstrasse 4, 4562 Biberist

W2 Architekten AG, Wasserwerkstrasse 10, 3011 Bern

W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Biberist: Genehmigung Änderung Bauzonenplan Kernzone St. Urs A mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan Kernzone St. Urs A mit Sonderbauvorschriften)